



Sarpsborg
kommune


Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Bukkenes

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 06.04.2017

Datert: 07.05.2013

Revidert: 19.06.2015, 11.08.2016, 17.04.2026



Planforslaget er utarbeidet av
Rambøll Norge AS og bearbeidet av
Sarpsborg kommune/Stenseth Grimsrud
arkitekter AS

1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)

Fritidsbebyggelse: Frittliggende fritidsbebyggelse (Rp1121)

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (Rp1169)

-Energianlegg (Rp 1510)

Lekkeplass (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp2010)

Annen veggrunn (Rp 2019)

Parkeringsplasser (Rp 2082)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turveg (Rp 3031)

Vegetasjonsskjerm (Rp 3060)

Friområde (Rp 3040)

§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur,- og friluftsområde.

Landbruk (Rp 5110)

Friluftsmål (Rp 5130)

§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Ferdseil (Rp 6100)

Småbåthavn (Rp 6230)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

Hensyn landskap (H550)

Bevaring av naturmiljø (H560)

2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12.7)

- a) Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved ulike byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende vegetasjon enn byggetiltaket krever. Ved byggemelding skal det på situasjonsplan eller eget vedlegg angis hvilken del av tomtas terrengoverflate og vegetasjon som berøres av tiltaket og hva som vernes.
- c) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- ~~e)d) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.~~
- ~~d) Planområdet er dekket av offentlig renovasjonsordning, og avfallsbeholdere plasseres i hht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement.~~

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12.7, pkt. 10)

- ~~a) Vegetasjonsskjermene V1 – V2 skal opparbeides så snart som mulig og senest innen 1 år etter opparbeidelsen av lekeplassen (L) og parkeringen (P6).~~
- ~~b) Eksisterende transformatorstasjon og luftstrekke skal flyttes før det gis brukstillatelse for hytter innen felt FF12AT2.~~

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF

- a) Innenfor området BF tillates de to eksisterende boligenhetene opprettholdt. BF kan tillates delt i 2 tomteparseller. Det tillates ikke nye småbåtbygger innenfor BF.
- b) Maks. tillatt bebygd areal (BYA) i BF skal ikke overstige 10%.
- c) Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m. Alle høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle bygninger skal ha saltak og takvinkel 25 - 40°. Det tillates ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- d) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. tillatt mønehøyde for garasje/carport = 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA for garasje/carport = 50m². Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense men ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 m dersom innkjøring skjer vinkelrett på veien.
- e) All bebyggelse skal utformes med et uttrykk som gjenspeiler tradisjonell arkitektur i strandsonerområdene og med særlig vekt på terrengtilpassing.

4.2 Fritidsbebyggelse FF1 - **1510**

- a) Det tillates maks. to bygg på tomta men kun en bruksenhet. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m² BRA.

- b) Samlet bruksareal for hver enhet i 100-metersbeltet (FF1 - 7) mot sjøen skal ikke overstige 80 m² BRA. For nybygg, tilbygg og påbygg med skråtak er maksimal

- tillatt mønehøyde 5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m, målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygg med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 4 m. Maksimal fasadelengde i eksponert retning mot sjøen skal ikke overstige 12 m.
- c) Samlet bruksareal for hver enhet bak 100-metersbeltet (FF8 – ~~1510~~) skal ikke overstige 90 m² BRA. Maksimal mønehøyde i eksponert retning mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m, målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadelengde i eksponert retning mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- d) Det er ikke tillatt med gjerder. Unntatt fra forbudet er gjerder som er nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Lévegger tillates bare i begrenset grad med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m. og kKommunen skal godkjenne plassering, materialbruk og fargesetting.
- e) Samlet areal for ikke-overbygde og overbygde terrasser skal ikke overskride 50 m². Areal av overbygd terrasse/uteplass skal ikke overskride BYA 10 m². Terrasse, veranda, gressplen eller lignende i tilknytning til uthus/anneks er ikke tillatt. Frittliggende plattinger/terrasser er ikke tillatt.
- ~~f) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse eller veranda innenfor rammene i pkt. de). Svømmebasseng, badestamp og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.~~
- g)f Fargeforslag skal vedlegges byggesøknaden. For å unngå uønsket kontrastvirkning i landskapet skal fargebruken være dempet - både som hovedfarge og eventuell staffasje. Kommunen kan forby bruk av farger og materialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet eller skjemmende på annen måte. Det tillates ikke reflekterende materialbruk i fasader eller tak. Det tillates av samme grunn heller ikke vinduer i takflaten.
- h)g Ny bebyggelse skal i forhold til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse søkes plassert slik at eksponering mot sjøen blir minst mulig.
- i)h Det tillates ikke utsprenging for kjeller eller underetasje for ikke å ødelegge tomtens naturkvalitet – herunder skading av trerøtter og senkning av grunnvann som vil skade vegetasjonen. Planering eller oppfylling skal ikke skje utenfor den viste byggegrensen.
- j)i Eksisterende brygger er vist i plankartet på eiendommer med strandlinje. Det tillates ikke nye brygger utover disse.
- ~~k) Innenfor FF12 og FF13 tillates ikke terrenginngrep på mer enn ± 1,5 m uten en geoteknisk vurdering av tiltaket. Tunge masser skal ikke deponeres i området.~~
- j) ~~Med unntak av de nye tomtene, merket T1 – T11, Det~~ tillates ~~det~~ ikke fradelt areal til nye hytteenheter ~~innen feltene FF1 – FF15.~~

4.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Innenfor formålet tillates bare tiltak som er tilknyttet kystled, med de begrensninger som følger av bokstavene b til og med l. Andre typer offentlig eller privat tjenesteyting er ikke tillatt.
- b) Innenfor felt AT1 tillates en kystledhytte (hovedhus) på maks 90 kvm BRA.
- c) Innenfor felt AT2 tillates ett bygg på maks 90 kvm BRA. Bygget skal benyttes som anneks eller uthus. Eksisterende låvebygning forutsettes revet. Før riving skal bebyggelsen dokumenteres med bilder og tegninger som sikrer tilstrekkelig informasjon til å

- gjenoppbygge tilsvarende bygg. Eldre bygningsdeler som er i brukbar stand, for eksempel laftestokker, takstein eller lignende skal merkes og bevares til eventuell senere gjenreising av bebyggelsen.
- d) Innenfor felt AT3 tillates det etablert ett bygg på maks 15 kvm BRA. Bygget skal benyttes som toalett tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende bygg forutsettes revet. Før riving skal bebyggelsen dokumenteres med bilder og tegninger som sikrer tilstrekkelig informasjon til å gjenoppbygge tilsvarende bygg. Eldre bygningsdeler som er i brukbar stand, for eksempel laftestokker, takstein eller lignende skal merkes og bevares til eventuell senere gjenreising av bebyggelsen.
- e) Innenfor felt AT4 tillates ett anneks og ett uthus tilknyttet kystledhytte. Det tillates maks 15 kvm BRA per bygg plassert innenfor byggegrense. Eksisterende garasje/bod tillates gjenoppført med samme plassering og høyde.
- f) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende:
- a. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - b. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.
 - c. Uthus/anneks skal ikke overstige 4 m.
- g) Innenfor feltene AT1-4 skal lesbarheten til det kulturhistoriske fisketorpet Bukkenes videreføres selv om bebyggelsen tilpasses ny bruk. Dette innebærer at bygningsstrukturen videreføres i form av tilnærmet lik plassering av bygningskroppene, volumoppbygging, bygningsform, takform, materialitet og tradisjonelle fargevalg på gårdstun i strandsoneområdene: hovedhus skal være oker, gult eller hvitt, mens sekundærbygg skal være rødt.
- h) Det tillates ikke reflekterende takmaterialer eller reflekterende glass.
- i) Opparbeidet uteareal som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse eller veranda tilknyttet hovedhus (AT1) skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet hovedhuset. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks (AT2-4) som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- j) Det er ikke tillatt med gjerder. Lévegger tillates bare i begrenset grad med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m. Kommunen skal godkjenne plassering.
- k) Planering eller oppfylling tillates ikke utenfor den viste byggegrensen.
- l) Det tillates ikke deling av eiendom.

4.4 Lekeplass

- a) Anlegg for lek (L) skal være felles for alle eiendommer i planområdet og er tiltenkt ballek.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

4.4 Energianlegg (E)

- a) Innenfor areal E tillates oppført transformatorstasjon. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor det avsatte formålet. Arealbruken regnes da i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- b) Transformatorstasjoner skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.
- c) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- d) Det er en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.

5.1 Kjørevei (V1 – V6)

- a) V1 skal være åpen for allmenn ferdsel, men forutsettes ikke overtatt av kommunen.
- b) V2 skal være adkomst til hytteeiendommer innen planområdet samt adkomst for dagsbesøkende som kan benytte parkeringsarealet P6.
- c) V3 – ~~V6-V5~~ skal nyttes som adkomstveier til tilstøtende eiendommer innenfor planområdet. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel til fots eller med sykkel, men ikke rett til motorisert ferdsel. Det tillates ikke bom eller andre hindringer.

5.2 Parkeringsplass (P1 – P7)

- a) P1, P4, P5, P6, og P7 tillates benyttet som privat parkering for hytteeiere/beboere i området. P6 tillates i tillegg benyttet for kystled. Innenfor området P6 skal det til en hver tid være merket minst 10 parkeringsplasser for dagsbesøkende.
- b) P2 og P3 skal nyttes til korttidsparkering i forbindelse med av- og pålasting av varer, og i forbindelse med utsetting og opptak av båter, båttopplag mv. Båttopplag i begrenset omfang tillates i område P2.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-2)

- a) Annen veggrunn – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei (T1 – T3)

- a) Planen viser turveier for allmenn ferdsel. Turveinettet består i hovedsak av eksisterende stisystem som forutsettes opprettholdt med dagens standard. Turveinettet forutsettes å inngå i Kyststien og kan merkes i hht. standard for denne.
- b) Der turveiene må nyanlegges tillates de opparbeidet med 1,5 m. bredde. Ved opparbeidelsen skal det legges særlig vekt på landskapstilpasning, slik at anlegget gjør minst mulig skade på terreng og vegetasjon. Turveiene tillates ikke asfaltert.
- c) Det tillates ikke motorisert ferdsel på turveiene. Unntaket er deler av T3 som i dag benyttes som kjørbare adkomst til noen hytteeiendommer for av- og pålastning av varer, samt utsetting av mindre båter. Denne bruken tillates opprettholdt.

6.2 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS23)

Innenfor arealet skal det etableres et vegetasjonsbelte som skjerm mellom parkeringsarealet og kulturlandskapet på sørsiden. Det skal benyttes både busk- og trevegetasjon som gir en tettst mulig skjerm i alle sjikt. Det skal være innslag av vintergrønt slik at parkbeltet får en skjermingseffekt også i vinterhalvåret.

6.3 Friområde (FRI)

Friområde skal være tilgjengelig for allmennheten og er tiltenkt ballek.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, pkt. 5)

7.1 Landbruksformål (L)

Innenfor areal anvist til formålet skal områdene nyttes til jord- og skogbruk. Jordlov og Skoglov skal gjelde fullt ut. Det skal legges særlig vekt på flerbruksprinsippet som er nedfelt i begge lover p.g.a. områdenes verdi for natur, kulturlandskap og friluftsliv.

7.2 Friluftsmål (F1 – F17)

- a) F1 – F10 og F13 skal sikres ~~som interne~~ områder med grøntstruktur i hyttefeltet. Eksisterende gangadkomster til tiliggende hytter tillates opprettholdt.
- b) F11 – F17 skal nyttes som friluftsområder for allmennheten. Innen F12 kan det tilrettelegges for utsetting av mindre båter.
- c) Skoglovens regler skal gjelde i alle friluftsområder. Hogst/vegetasjonsskjøtsel skal tilpasses områdenes karakter og funksjon. Skogsdrift skal skje i samråd med kommunens landbruksforvaltning, og hensynet til friluftsliv og områdenes funksjon som viktig grøntstruktur i kulturlandskapet skal tillegges sterk vekt. Flatehogst er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller konstruksjoner som reduserer områdenes naturkvaliteter eller funksjon for utøvelse av friluftsliv. Ved behov kan det tillates oppsatt toaletter/renovasjonsstativer. Forholdet skal evt. reguleres i avtaler mellom kommunen og grunneier(e).
- d) Eksisterende brygger i friluftsområdene tillates opprettholdt. Ved vedlikehold skal man tilstrebe at anleggene forskjønnnes og gis en mer landskapstilpasset utforming. Det tillates ikke brygger der bærekonstruksjoner utgjøres av tårn og stag.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, pkt. 6)

8.1 Ferdsel (FE1 – FE4)

- a) Innenfor områdene FE1-4 skal friluftsliv være prioritert arealbruk. Dette gjelder f.eks. bading, sportsfiske, dykking, seiling og annen båtbruk som ikke fortrenger utøvelsen av friluftsliv.
- b) Det er ikke tillatt med moringer eller andre fortøyningsanordninger utenom de båt plassene som er tilknyttet eksisterende bryggeanlegg.
- c) Mudring er ikke tillatt. ~~med unntak av vedlikeholdsmudring inn til og ved eksisterende bryggeanlegg.~~

8.2 Småbåtanlegg i sjø (S1- S13)

a) Innenfor formålet tillates sjøarealet nyttet som havneområde for småbåter. Vist bryggeplassering er veiledende. Endelig plassering avgjøres av kommunen ved byggesøknad.

b)a) Innenfor S10 kan det etableres felles småbåtbrygge for fritidseiendommer innen planområdet.

e)b) Områdene skal holdes ryddige, og det tillates ikke skjemmende konstruksjoner eller anlegg.

d)c) ~~Borg havn er deligert myndighet etter havne- og farvannsloven.~~

9. Hensynssoner (PBL §12-6)

9.1 Frisikt (H140_1-9)

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

9.2 Høyspenningsanlegg (H370_1)

Innenfor området H370_1 tillates framføring av høyspentkabel. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL

9.3 Hensyn landskap (H550_1-5)

Innenfor områdene H550_1-5 tillates ikke nyanleggelse eller utvidelse av eksisterende atkomstveier eller parkeringsplasser med mindre dette framgår av reguleringsplanen. Det tillates ikke sprengning innen hensynssonene. Ved etablering av anlegg i tråd med § 4, skal eksisterende landskapsdrag og vegetasjon i størst mulig grad hensyntas/bevares.

9.4 Bevaring naturmiljø (H560_1-2)

- a) Innenfor området H560_1, hvor det vokser en potensielt hule eik, tillates ikke gravearbeider. Ved hugging av eiketrær og nedfall av større grener, skal deler av disse plasseres og råtne opp i nærheten av andre store eiketrær. Beskjæring og annen skjøtsel skal utføres av fagfolk.
- b) Innenfor området H560_2, som er en blåveislokalitet, tillates ikke større inngrep i terrenget eller vegetasjonen. Normal skjøtsel av skogen og opparbeidelse og vedlikehold av stier, trapper o. l. er unntatt forbudet.